

DETALJPLAN FÖR
PFO B4 Västra Älvsala
VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Antagandehandling

PBL (2010:900)

Dnr: 17KS/0943

Datum: 2022-02-22

Ansvarig handläggare: Gustaf Bowin

Samhällsbyggnadskontoret

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR PFO B4 VÄSTRA ÄLVSALA, VÄRMDÖ KOMMUN

Granskning av detaljplan för PFO B4 Västra Älvsala har skett från 2021-09-22 till 2021-10-12. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista. Under granskningen fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på servicecenter på Skogsbovägen 9–11 och på kommunens webbplats varmdo.se/pfo-b4

Totalt har 19 yttranden inkommit under granskningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Detta utlåtande är uppdelat i fyra delar:

Del A. Ändringar mellan granskning och antagande

Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Yttranden har lämnats av

Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
Myndigheter		
Länsstyrelsen		2021-09-30
Lantmäteriet		2021-10-07
Trafikverket		2021-10-12
Sjöfartsverket		2021-09-22
Vattenfall Eldistribution AB		2021-09-22
Kultur- och fritidsnämnden		2021-09-27
Skanova		2021-09-24
Storstockholms brandförsvaret		2021-10-05
Region Stockholm Trafikförvaltningen		2021-10-08
Företag		
Föreningar		
Värmdö Hästvägsförening		2021-10-05
Älvsala Nya tomtägareförening		2021-10-11
Fagerdala samfällighetsförening		2021-10-12
Västra Älvsala tomtägarförening		2021-10-11
Sakägare		
Fastighetsägare 1	Älvsala 4:40	2021-10-09
Fastighetsägare 2	Älvsala 4:51	2021-10-12
Fastighetsägare 3	Älvsala 1:232	2021-09-27
Fastighetsägare 4	Älvsala 3:2	2021-10-06
Fastighetsägare 5	Älvsala 4:6	2021-10-07
Fastighetsägare 6	Älvsala 1:214	2021-11-02

Del A. Ändringar mellan granskning och antagande

- Vändplan vid Konvaljstigen har flyttats söderut enligt synpunkt från granskningsyttrande.

- träd₁ och a₂ har tagits bort från allmän plats GATA för att inte skapa problem för framtida vatten- och avloppsutbyggnad.
- träd₁ har justerats i plankartan för att göra mer tydlig.
- a₂ har justerats i plankartan för att göra mer tydlig och inte motverka syftet med utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp.
- Planbestämmelse om trädfällningsförbud och utökad lovplikt har justerats i plankartan. Planbestämmelserna är inte längre generella utan pekar ut var de skyddsvärda träden finns. Det är en mindre inskränkning på fastighetsägarna då det inte skyddar framtida träd i samma utsträckning. Nya planbestämmelser är markerade med n₂ och a₅.
- Pumpstation vid Olivvägen har flyttats västerut för att anpassa sig efter träd och vegetation samt kulturmiljön enligt synpunkt.

Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

	Yttrande	Kommentar
1. Länsstyrelsen		
a)	Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.	Noterat.
2. Lantmäteriet		
a)	Vid genomgång av planförslagets handlingar har Lantmäteriet inte funnit anledning till synpunkt.	Noterat.
3. Trafikverket		
a)	Buller Trafikverket har granskat kommentarer till samrådsyttrandet och bullerutredning vilken kommunen tagit fram inom ramen för planarbetet. Utredningen behöver fortfarande kompletteras. Då ekvivalentnivåerna överskrider riktvärdet 60 dBA ekv. ljudnivå utomhus på de värst utsatta byggnaderna (ruta 1 och 2 i Figur 6.3, s 20 i bullerutredning Rapport 2017:56, Version 1.2) så behöver kommunen tydligare redogöra vilka maxbullernivåerna är på bullerskyddad sida, både på uteplats och vid fasad. Trafikverket anser att det är svårt att uppskatta bullernivåerna i utredningen till följd av att kartorna är svårlästa. Trafikverket anser också att resonemanget för varför byggnaderna inte omfattas av de nya bullerriktvärdena behöver utvecklas.	Då det är befintlig bebyggelse bedöms det inte lämpligt att planlägga fastigheterna i ett planstridigt utgångsläge. Det tillkommer inga nya byggrätter inom bullerutsatta områden därför bedöms det lämpligast att hantera det med tillsyn om riktvärdena överskrids.

4. Sjöfartsverket		
a)	<p>Sjöfartsverket har tidigare yttrat sig i samrådet och fått synpunkterna bemötta i samrådsredogörelsen. Planbeskrivningen är också uppdaterad med bedömningen att bostäderna inte kommer att störas av trafiken i farled 532.</p> <p>Sjöfartsverket har därför inga ytterligare synpunkter i detta skede.</p>	Noterat.
5. Vattenfall Eldistribution AB		
a)	<p>Vattenfall Eldistribution AB noterar att våra synpunkter och önskemål har tagits i beaktning och finns med i framtagna samrådsredogörelse samt i uppdaterade planhandlingar.</p> <p>Vi har inget ytterligare att tillägga i detta ärendet.</p>	Noterat.
6. Kultur- och fritidsnämnden		
a)	<p>Vi har inget att erinra och behöver inte yttra oss.</p>	Noterat.
7. Skanova		
a)	<p>Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.</p> <p>Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.</p> <p>Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.</p> <p>Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.</p>	Noterat.
8. Storstockholms brandförsvär		
a)	<p>SSBF har tagit del av den granskningshandlingen ang. detaljplan PFO B4, Västra Älvsala, Dnr: 17KS/0943. Informationen medför ingen ändring i SSBFs tidigare utlåtande, daterat 2019-11-18.</p>	Noterat.
9. Region Stockholm Trafikförvaltningen		
a)	<p>Trafikförvaltningen har inga synpunkter utöver de som framfördes i samrådsyttrandet.</p>	Noterat.
10. Värmdö Hästvägsförening		

a)	<p>Hästnäringen är en växande näring i kommunen. En av förutsättningarna för att den ska kunna bestå och utvecklas är att det finns ridvägar. Främst för den dagliga hästhållningen är det av yttersta vikt att barn och unga kan rida säkert utomhus. Förutsättningarna för att hästnäringen ska kunna bestå och utvecklas är att det finns rejält med mark för stall, ridhus och hagar samt ridvägar.</p> <p>I närheten av rubricerade område finns två stall, Bullandöstallet och Dalängsgården samt lite längre bort ytterligare ett stall. Vid de här stallen rider många barn och ungdomar på de ponnyer och hastar som finns där. Ofta rider de på vägar och stigar i området.</p> <p>Vi har tagit del av förslaget till detaljplan och beklagar att ridvägar, som bör ingå i allt infrastrukturarbete, ännu inte finns med. Vi saknar även förslag på konkreta åtgärder för att göra ridningen säker i området då den trafiken förväntas öka. Ridning bör jämföras och ingå i beskrivningen av övriga oskyddade trafikanter. Dock är hästen ett fordon, enligt trafiklagen, som kan framföras på alla vägar utom motorled/-väg. Dessutom har hästen rätt att röra sig i naturen enligt allemansrätten, vilket dock i praktiken begränsas starkt dels av naturens sammansättning, dels av att hästen är ett tungt djur som kan orsaka skada.</p> <p>Plankontorets ansvariga handläggare har fått underlag på var, på vilka vägar och stigar, hästarna rids. En karta som Hästvägsföreningen med hjälp av aktiva i området tagit fram. En information som nu finns i kommunens arbetskarta.</p>	<p>Detaljplanen föreslår enskilt huvudmannaskap och kommunen anlägger därav inte infrastrukturen, däremot möjliggörs åtgärder som vägföreningen ansvarar för.</p>
b)	<p>Positivt med planen är att ett syfte är ”att bibehålla grönstrukturer i området och att säkerställa kultur- och naturvärden”.</p>	<p>Noterat.</p>
c)	<p>Vi noterar att ridning är omnämnd på bl.a på s. 17, Park och Natur samt indirekt i kapitel Barnperspektivet, s.31, där det slås fast att säkerheten för barn och ungdom är mycket låg på vägarna.</p>	<p>Noterat.</p>
d)	<p>På sid 32, gång- och cykeltrafik slår ni fast att ingen förändring för ridning och ridvägar kommer att ske, då det är vägföreningarnas ansvar.</p> <p>Vi önskar dock att kommunen kan hjälpa vägföreningarna med råd och stöd hur de kan förbättra säkerheten för ryttare.</p>	<p>Noterat. Om vägföreningen ska anlägga ridvägar är det möjligt att kontakta kommunen för råd och stöd.</p>
e)	<p>Vi vill även uppmana kommunen att vid nedläggning av VA, passa på att lägga trummor och göra säkra övergångar mellan bilvägar och skogsstigar som används för ridning. Ett bra sätt att undvika onödiga olycksrisker. Att en trumma med ordentligt toppmaterial finns gör att hästarna kan gå</p>	<p>Kommunen kommer återställa marken och vägarna så som det såg ut innan anläggandet av kommunalt vatten och avlopp.</p>

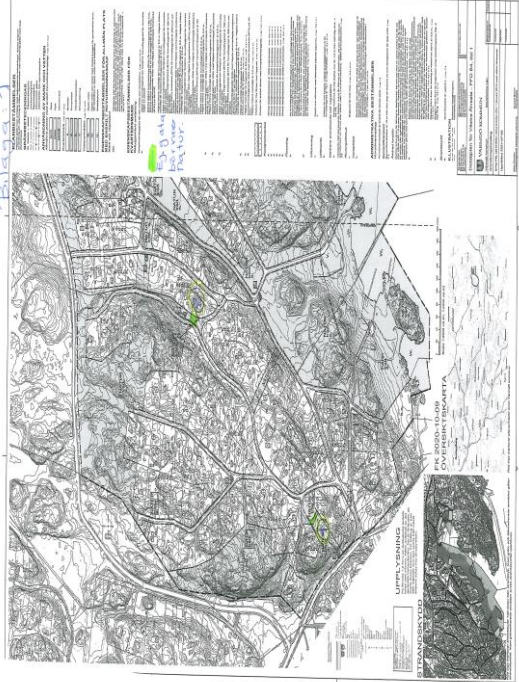
	<p>lugnt in på och ut från stigen, samtidigt som dikena skyddas från skador. Om det ej finns trummor måste hästarna hoppa ut på vägen med halkrisk och risk för övriga trafikanter att plötsligt få en häst framför sig.</p> <p>Vägarna i och intill är, som ni skriver, smala och kurviga med stort antal utfarter och vägkorsningar. Om då en ridstig ansluter till vägen i en skymd kurva hindras såväl ryttare som vägtrafikant att se den andre. Därför är även skyltning med varning för hästar önskvärd. Särskilt under sommarhalvåret då trafikintensiteten ökar starkt, ofta med personer som ej bor i området och kanske därför känner till att hästar finns i området.</p>	<p>Inom området råder enskilt huvudmannaskap och kommunen ansvarar ej för skyltning.</p>
f)	<p>Vi yrkar således:</p> <ul style="list-style-type: none"> • att vägföreningarna får stöd och hjälp av kommunen att underlätta för säker ridning. • att passager till/från stigar i naturen och bilvägar underlättas genom att trummor och material läggs i dikena där stigar ansluter. • att varningsskyltar för häst sätts upp på lämpliga platser. 	<p>Se svar 10 d) och e).</p>
<p>11. Älvsala Nya Tomtägareförening</p>		
a)	<p>Trafik och Bullandövägen</p> <p>Vi ifrågasätter trafikutredningen avseende Fagerdalavägen och Bullandövägen. Även om den ökade trafikmängden skulle ha marginell effekt på bullret, så är det fortfarande så att trafikmängden i kombination med de smala vägarna är ett problem redan idag och trafikmiljön är inte säker för oskyddade trafikanter.</p> <p>Bullerutredningen är dessutom baserad på den topografi som finns innan kommunens installation av VA. Vi har redan sett att bergknallar sprängs bort och träd tas ner vilket sannolikt ger ökade bullernivåer. Detta kommer sannolikt att bli fallet på fler fastigheter längs Bullandövägen, och behöver beaktas vid framtida bygglovsgivning.</p> <p>Vi önskar att Bullandövägen snarast får kommunalt huvudmannaskap och en egen detaljplan, samt att det i samband med återställande efter VA-installation anläggs gång- och cykelväg längs hela sträckan genom Älvsala. Dessutom behövs fickor vid busshållplatserna för att undvika trafikstockning när bussen stannar för att släppa av passagerare, och även för passagerarnas säkerhet, de slipper stå i vägkanten och vänta på bussen.</p> <p>Bullandövägens samfällighetsförening är bestämde på att de inte kan göra åtgärder utanför vägområdet, dvs 2 m på var sida om vägen, det skulle i så fall kräva en ny förrättning.</p>	<p>Då vägar i området inte är kommunala gör kommunen inga ändringar av dessa. Utrymme lämnas i planer som ger möjlighet att expandera vägar med cykelbanor och annat som kan behöva inrymmas. Ett kommunalt huvudmannaskap för Bullandövägen ingår inte i uppdraget för detaljplanen.</p> <p>Det finns en risk att vissa träd inom vägområdet måste fällas för att bygga ut kommunalt vatten och avlopp. För befintlig bebyggelse bör ökade bullernivåer hanteras med tillsyn (på grund av de årligen ökande trafikflödena). Utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp ska inte påverka bullernivåerna som utgångspunkt.</p> <p>Det kan vara möjligt att anlägga en gång- och cykelväg för sträckan mellan Krokusvägen och Ormbunksvägen om föreningen bekostar anläggandet om den skulle genomföras av entreprenaden</p>

	<p>Älvsala Nya Tomtägarförening ska inte tvingas ta kostnader för sådant som gynnar boende i hela PFO-område 19 och även andra Värmdöbor. Detta torde strida mot den kommunala rättvisepincipen. Saken har ställts på sin spets nu när vi har fått veta att det kommer att grävas för VA längs hela sträckan från Krokusvägen till Ormbunksvägen. Det är inte rimligt att vi som markägare ska behöva se sträckan återställas med gräs, när behovet av gång- och cykelväg är så stort. Förr eller senare måste kommunen ta sitt ansvar för detta, och då är det kostnadseffektivt att göra det i samband med utbyggnad av VA. Det kan möjligen finnas EU-bidrag som kommunen kan söka för trafiksäkerhetshöjande åtgärder på landsbygden.</p> <p>Vi delar också uppfattningen från Trafikförvaltningen och Trafikverket samt Länsstyrelsen att man behöver se över kapacitet och säkerhet på Fagerdalavägen, samt turtätheten i kollektivtrafiken.</p>	<p>som bygger kommunala vatten- och avloppsledningar.</p> <p>Värmdö kommun har ingen rådighet över Fagerdalavägen då Trafikverket är väghållare.</p>
b)	<p>Nya fastigheter Vi noterar och beklagar att kommunen inte medger att vi kan stycka några enstaka fastigheter från vår gemensamma mark. Ökningen av antal boende skulle bli marginell. Det skulle ha gett oss ett viktigt bidrag till att täcka de omfattande kostnader som kommer att uppstå i samband med installation av VA i området, bl a för grävarbeten och förbättringar av vägarna. Nu kommer våra medlemmar att få ta dessa kostnader genom en kraftigt höjd årsavgift.</p>	<p>Noterat.</p>
c)	<p>Parkmark runt befintliga pumphus och fd smedjan I och med att kommunen inte medger avstyckning till tomter för våra befintliga pumphus och att marken föreslås bli Natur, så innebär det att det är svårt att hitta någon användning för dem. Vi har önskemål om att kunna använda dem för föreningens ändamål, t ex som möteslokal, servicehus för hamnen, förråd eller liknande. Därför önskar vi att marken runt dessa planläggs som Park i plankartan, och att vi får möjlighet att ansluta några av dem till VA. Vi vill också kunna ansluta den fd smedjan till VA.</p>	<p>Mindre byggnader som behövs för områdets skötsel och bruk ingår i användningen NATUR.</p>
d)	<p>Fastigheten Älvsala 1:234 Vi uppskattar att fastigheten nu är planlagd som bostäder, men önskar att det förtydligas i planbeskrivningen vilka typer av bostäder som är möjliga med föreslagen planbestämmelse; flerbostadshus, radhus etc – detta för bättre förståelse för vad planen kan innebära. Vi är angelägna om att nuvarande hotelliknande verksamhet inte ska tillåtas framöver.</p>	<p>Detaljplanen tillåter i dagsläget flerbostadshus men inte en större byggrätt. Det innebär att de kan nyttja hela befintliga byggrätten till fler lägenheter. Radhus är också möjligt med föreslagen användning.</p> <p>Noterat.</p>

e)	<p>Skyddsvärd natur</p> <p>Det skulle vara bra att förtydliga under administrativa bestämmelser vad som gäller för kvartersmark respektive allmän plats avseende trädfällning, då många medlemmar missuppfattar det som står i plankartan. Det är tydligare i planbeskrivningen, men den läser inte alla.</p> <p>Vi önskar även att det förtydligas vilka rutiner som gäller för att få skötsel/skogsvårdsplaner godkända av kommunen, och även vad som avses med "en person med naturvårdskompetens". Föreningens områden ingår i tre olika detaljplaner och vi anser att bestämmelserna ska vara samma i alla områdena. Norra 1 var nyligen på granskning med en annan ordalydelse än denna. Vi anser att denna nya ordalydelse är bättre och önskar att den tillämpas även för Norra 1 och 2.</p> <p>När det gäller särskilt skyddsvärda träd på kvartersmark, så anges det att träd får fällas om det behövs för att uppföra huvudbyggnad. Vi anser att det borde gälla även för att uppföra komplementbyggnad. Vissa tomter har väldigt många träd markerade i trädinventeringen och de kan ha svårt att få plats med en komplementbyggnad på 60 kvm annars. Vi ser också en risk att fastighetsägare kan se sig tvungna att ta ner skyddsvärda träd innan planen träder i kraft, med oönskade konsekvenser för miljön som följd.</p>	Planbestämmelse och planbeskrivning förtydligas gällande planbestämmelser om trädfällning.
f)	<p>Bebyggelse</p> <p>Det anges att huvudbyggnad ska placeras minst 6 m från gata och 4 m från övriga fastighetsgränser. Komplementbyggnad ska placeras 4 m från fastighetsgräns. Vi anser att när det gäller annan fastighetsgräns än mot gatan så borde finnas möjlighet till undantag om granne så medger, självklart med beaktande av brandkrav mellan byggnader. Anledningen till detta är att det kan finnas situationer då det kan bli svårt att få plats med husen inom de givna ramarna, särskilt om man också ska beakta de skyddsvärda träden. Då kan det vara bättre att låta t ex en komplementbyggnad ligga mindre än 4 meter från gräns mot granne eller allmänning.</p> <p>Vi önskar att det tydliggörs att soutterängvåningar får byggas.</p> <p>Vi undrar varför lägsta grundläggningsnivå är +2,7 m när dagvattenutredningen säger att man inte ska bygga lägre än +3,0 m (kommentar sid 35 i planbeskrivningen).</p> <p>I planen för Norra 1 anges att: "Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnader, uthus och garage är 4,0 m."</p> <p>I planen för Västra anges att: "Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader, uthus</p>	<p>Det bedöms inte lämpligt att tillåta komplementbyggnader närmare än 4 meter från fastighetsgräns mot granne då det kan skapa en problematik om den som bygger nära gränsen först.</p> <p>Lägsta grundläggningsnivå om +2,7 meter över havet är en rekommendation från Länsstyrelsen som tar hänsyn till 100-årsregn och högre havsnivåer.</p>

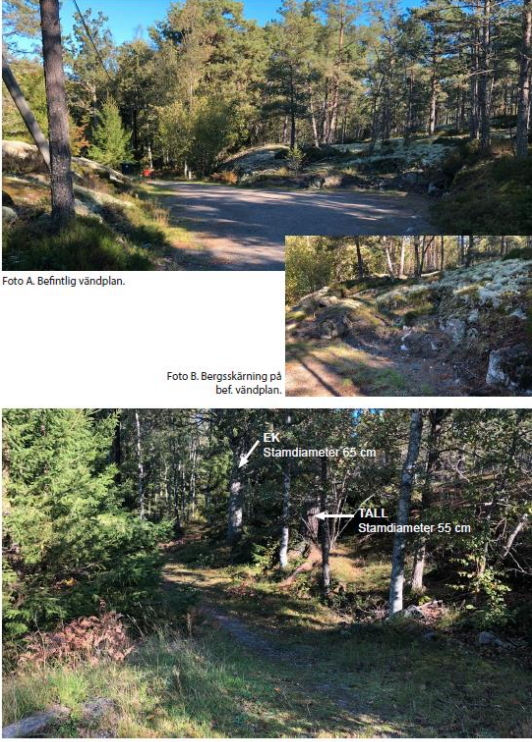
	och garage är 5,5 m.” Vi undrar varför bestämmelserna är olika formulerade i de båda planerna? Vi önskar att det ska vara lika i alla våra tre planområden.	
g)	Sociala frågor Kommunen noterar här att det saknas gång- och cykelvägar. Vi hänvisar åter till våra inledande kommentarer om att Bullandövägen borde bli kommunal och att gång- och cykelvägar borde byggas i anslutning till VA-utbyggnaden. Kommunens beräkningar anger att det ska vara 40% permanentboende i området år 2030. I Älvsala Nya Tomtägarförenings område så är det 40% redan nu. Vi har därför ett stort behov av en snabb utbyggnad av infrastruktur och kommunalt VA.	Det är inte aktuellt att kommunen tar över huvudmannskapet för Bullandövägen då det inte är enligt kommunens politiskt antagna riktlinjer för huvudmannskap, dnr: 2017KS/0535, beslut i kommunfullmäktige 2019-03-27.
h)	Organisatoriska frågor Här noterar vi skrivfel avseende kvartal och årtal för laga kraft, troligen även för antagande.	Noterat. Planbeskrivning justeras.
i)	Övriga synpunkter på planbeskrivningen Det anges att äldre detaljplaner och byggnadsplaner inom planområdet upphör att gälla när den nya planen vinner laga kraft. Vi är angelägna om att de nya planerna helt överlappar de äldre. Vi vill inte ha park-/naturområden kvar med olika bestämmelser i olika detaljplaner. Planbeskrivningen innehåller flera kartor som har de gränser för planområdet som gällde under samrådet, men som nu är ändrade. Det gäller kartor på sidorna 4, 10, 13, 14, 15, 18, 19 och 22. Kartan på sid 13 är otydlig då nyckelbiotopen göms under ett liknande område med skyddsvärda trädmiljöer. Kartan på sid 26 har kvar en vändplan som är borttagen i plankartan efter vårt önskemål. Längst upp på sidan står det ”fastigheten Älvsala 2:1” vilket ska vara 1:2. På sid 31 anges att området planläggs enbart för enbostadshus. Vi önskar ett tillägg ”med undantag för fastigheten Älvsala 1:234”.	De nya detaljplanerna kommer inte helt överlappa den äldre byggnadsplanen, ett exempel på är i närhet till Bullandövägen där ett avstånd på cirka 10 meter hålls. Kartor i planbeskrivning justeras enligt synpunkt. Det är plankartans plangräns som gäller och som är juridiskt bindande. Text om planbeskrivning på sidan 31 justeras enligt synpunkt.
j)	Synpunkter på plankartan Kartan är betecknad med ”FK2020-10-09” vilket inte borde vara med.	Noterat.
k)	Utbyggnad av VA Här anges att upphandling av ledningsarbeten beräknas påbörjas då planen får laga kraft. Vi anser att detta är för sent och att de bör påbörjas omgående för att kunna fortsätta utbyggnaden av VA i direkt anslutning till utbyggnaden i Östra Älvsala och Norra 1. Detta måste vara det mest kostnadseffektiva för kommunen.	Noterat.
l)	Brandvattenförsörjning	Noterat. Kommunen kommer inte

	<p>Storstockholms Brandförsvaret har i sina synpunkter på samråden för Älvsala Norra 1 och 2, samt Västra påtalat vikten av att se till hela området PFO 19, med sina 850 fastigheter. Där kommer att bo 2 500 personer i framtiden, och dessutom finns två k-märkta herrgårdar plus hela marinan där, med brandrisker förknippade med såväl marinans verksamhet som restaurangen. Vi har noterat att ett konventionellt brandvattensystem inte är möjligt med hänsyn till vattenkvaliteten, men önskar delta i dialogen kring var brandposter kommer att placeras, samt att kostnader för vändplaner vid dessa tas av kommunen och inte drabbar vår förening.</p>	<p>anlägga vändplaner utan dessa möjliggörs av detaljplanen men genomförs och bekostas av respektive vägföreningar.</p>
m)	<p>Som framgår av ovan så önskar vi en snabb fortsatt process med prioritet på VA-utbyggnaden och att de önskade justeringarna inte föranleder ytterligare granskning.</p>	<p>Noterat.</p>
<p>12. Fagerdala samfällighetsförening</p>		
a)	<p>Gångtrafiken inom området längs Fagerdalavägen. Under 00-talet anlade kommunen en gångväg som går längs Fagerdalavägen och vidare in mot Hemmesta. Gångvägens betydelse har ökat som säker skolväg (barnperspektivet) till busshållplatsen vid Bullandövägen men också som viktig för trivsel och friluftsliv då den frekvent används vid promenader, ridning och cykling. Då Fagerdalavägen är smal är detta en trafiksäkerhetsfråga. Gångvägen är inte utmärkt på plankartan. Ansvar är oklart eftersom kommunen anlagt den på Trafikverkets vägområde. Ingen part underhåller den varken för slyröjning, slitlager eller vinterväghållning. Framkomligheten på den viktiga gångvägen har därför försämrats och vintertid tvingas man ut i vägbanan på Fagerdalavägen som med snövallar är ännu smalare och osäkrare. Föreningen noterar att en gångväg för närvarande anläggs längs Bullandövägen vid ändhållplatsen för buss 440.</p> <p>Även cykling på Fagerdalavägen ökar påtagligt. Om gångvägen, som löper längs stora delar av Fagerdalavägen från Saltarövägen ut till Fagerdala, rustas kan vidare cyklingen flyttas över vilket höjer trafiksäkerheten. Likaså är ett markerat övergångsställe motiverat vid busshållplatsen vid korsningen Bullandövägen/Fagerdalavägen.</p>	<p>Noterat. Fagerdalavägen och Bullandövägen ingår inte i detaljplaneområdet. Det är även enskilt huvudmannaskap. Det är inte aktuellt att kommunen tar över huvudmannaskapet för Bullandövägen då det inte är enligt kommunens politiskt antagna riktlinjer för huvudmannaskap, dnr: 2017KS/0535, beslut i kommunfullmäktige 2019-03-27.</p>
<p>13. Västra Älvsala tomtägarförening</p>		
a)	<p>Gång och cykelbana "Gångtrafiken inom området längs Fagerdalavägen. Under 00-talet anlade kommunen en gångväg som går längs Fagerdalavägen och vidare in mot Hemmesta. Gångvägens betydelse har ökat som säker skolväg (barnperspektivet) till busshållplatserna i området (2 st) men också som</p>	<p>Det är inte aktuellt att kommunen tar över huvudmannaskapet för Bullandövägen då det inte är enligt kommunens politiskt antagna riktlinjer för huvudmannaskap, dnr: 2017KS/0535, beslut i</p>

	<p>viktig för trivsel och friluftsliv då den frekvent används vid promenader, ridning och cykling. Då Fagerdalavägen är smal är detta en trafiksäkerhetsfråga. Gångvägen är inte utmärkt på plankartan. Ansvaret är oklart eftersom kommunen anlagt den på Trafikverkets vägområde vilket också omfattar privat mark. Ingen part underhåller den varken för slyröjning, slitlager eller vinterväghållning. Framkomligheten på den viktiga gångvägen har därför försämrats och vintertid tvingas man ut i vägbanan på Fagerdalavägen som med snövallar är ännu smalare och osäkrare. Även cykling på Fagerdalavägen ökar påtagligt. Om gångvägen, som löper längs stora delar av Fagerdalavägen från Hemmesta vägskalet ut till Fagerdala, rustas kan cyklingen flyttas över vilket höjer trafiksäkerheten. Föreningen vill att frågan klaras ut i samband med planarbetet, särskilt inom planområdet.”</p>	<p>kommunfullmäktige 2019-03-27.</p>
<p>b)</p>	<p>Markering gata. På detaljplanen är naturmark felaktigt markerad som gata. 1. Gata från Ljungstigen har endast 4.43 servitut att nyttja som väg. Inritad gata mot fastighet 4.44 är natur då denna har angöring från Solrosvägen. 2. Inritad gata från Solrosvägen mot Älvsala 1.257 är felaktig då denna fastighet ej ingår i Västra Älvsala tomägarförening utan skall angöras från Spireavägen dit fastigheten hör.</p> <p>Bilaga: 1</p> 	<p>Punkt 1 har justerats enligt synpunkt. Punkt 2 har justerats enligt synpunkt.</p>
<p>c)</p>	<p>Grönområdesplan</p>	<p>Planhandlingarna har justerats enligt</p>

	<p>Som information så använder vi en skogsvårdsplan sedan flera år tillbaka. Vår ståndpunkt är att så länge vi följer den så skall ej marklov behövas. Daniel Groop har tillställt er denna. Vi kommer självklart revidera denna med skogstyrelsens hjälp efter fastställd plan om den skiljer sig från den i dag gällande. Bilaga: 2</p>	<p>synpunkt. Marklov krävs ej om det finns framtagna och godkända skötselplaner.</p>
d)	<p>Vändplan Konvaljstigen Föreningen står bakom fastighet 4:22 synpunkt avseende vändplans då denna bättre smälter in i miljön samt skötar värdefulla träd. Bilaga:3</p> <p>Vändplanen på Konvaljstigen bör placeras i höjd med befintlig vändplan för att minimera nya ingrepp på naturmarken. Se förslag på placering i nedanstående figur.</p> <p>Risken att göra åverkan på större trädets rotzon är mindre vid nedan föreslaget läge. Omfattning av kommande bergsschakt minimeras med vändplan i detta läget. Tidigare bergssprängning är dessutom utförd för den befintliga vändplanen.</p> <p>Ju längre norrut en vändplan anläggs, desto mer komplicerade höjdförhållanden och slänthantering blir det då marknivån sjunker avsevärt efter befintlig vändplan.</p> <p>Området för vändplanen bör också innefatta den dagvattenhantering/dike som krävs för att omhänderta det vatten som rinner från skogsmarken öster om vändplanen.</p> <p>Se också platsfoton benämnda A, B och C på sid. 2.</p>	<p>Vändplan har justerats enligt synpunkt.</p>



	 <p>Foto A. Befintlig vändplan.</p> <p>Foto B. Bergsskärning på bef. vändplan.</p> <p>Foto C. Naturmark samt större träd (ej inmätta i WSP:s trädnimätning)</p> <p>EK Stamdiameter 65 cm</p> <p>TALL Stamdiameter 55 cm</p>	
<p>e)</p>	<p>Transformatorstation kontra pumpstation På Detaljplan är 3 stycken transformatorstationer (E2) inritade på mark som tillhör Västra Älvsala tomtägarförening. Det saknas helt pumpstationer (E1). Stämmer detta? Vidare har vi en undran över E2 som är placerat efter Fagerdalavägen. Är det samordnat med cykel/gångbana.</p>	<p>Inga pumpstationer planläggs på Västra Älvsala tomtägarförenings fastighet.</p> <p>Kommunen har inga planer på att bygga ut gång- och cykelbana i samband med detaljplanearbetet.</p>
<p>14. Fastighetsägare 1</p>		
<p>a)</p>	<p>Vi vidhåller våra yrkanden och synpunkter från samrådet när det gäller att plangenomförandetiden bör vara 15 år samt i frågan om trädfällningsförbud/marklov. Vi hänvisar till samrådsyttrandet men vill beträffande trädfällning/marklov tillfoga följande:</p> <p>Planförslaget utgår från enskilt huvudmannaskap. Det är då fastighetsägarna inom detaljplanen, vanligen genom en förening eller samfällighet, som avgör hur den allmänna platsen ordnas, upplåts och underhålls. En långtgående inskränkning i denna rådighet genom trädfällningsförbud och krav på marklov ligger inte i linje med lagens syfte. Kraven och reglerna måste helt enkelt uppfattas som rimliga och ha stöd av fastighetsägarna. Annars finns risk att t.ex. naturvårdande gallring för att gynna ek- och tallmiljöer inte kommer till stånd. Reglerna har då motverkat sitt syfte.</p> <p>Huvuddelen av den naturmark som detaljplanen omfattar ägs och förvaltas sedan mer än 60 år av Västra Älvsala Tomtägarförening. Som närmare</p>	<p>Se svar 13 c).</p>

framgår av vårt samrådsyttrande har under årens lopp i huvudsak bara enstaka träd tagits bort och då till följd av att de utgjort risk för skada på ledningar, vägar och hus. Men de senaste åren har påbörjats ett mer systematiskt arbete bl.a. för att utveckla ek- och tallmiljöer. Åtgärderna sker med ledning av en av Skogsstyrelsen utarbetad naturvårdsinriktad skötselplan. Skötselplanens anvisningar ligger helt i linje med de syften som anges i detaljplanens planbeskrivning.

Man kan vid besiktning av våra naturområden lätt konstatera att någon ”onödig” fällning av värdefulla träd inte har förekommit. Vi menar att fastighetsägarna genom sin förening/samfällighet kan som ägare även fortsättningsvis ta det fulla ansvaret för skötseln. Sammanfattningsvis saknas motiv för så långtgående regler om trädfällningsförbud och krav på marklov som föreslås. Det medför onödigt krångel, tidsspillan och kostnader för fastighetensägarna men även för kommunen.

Med hänvisning till det anförda vidhåller vi att planbestämmelserna om trädfällningsförbud och marklov ses över och starkt begränsas. En sådan begränsning kan vara att trädfällningsförbud och krav på marklov bara får gälla inom det område som Skogsstyrelsen utpekat som värdefull nyckelbiotop samt inom strandskyddat område. I varje fall ska reglerna utformas så att marklov inte krävs för trädfällning som görs av naturvårdsskäl enligt en av myndighet utarbetad skötselplan. Det sistnämnda har också godtagits i kommunens kommentar till våra synpunkter vid samrådet (se samrådsredogörelsen vid Västra Älvsala 4:09). Tyvärr har detta inte fullföljts i planen.

Om kommunen inte bifaller vårt yrkande beträffande trädfällning/marklov anser vi att frågan om huvudmannaskap bör omprövas. Huvudregeln är att kommunen är huvudman för allmänna platser i en detaljplan. För enskilt huvudmannaskap krävs särskilda skäl. Ett sådant skäl kan vara att planen syftar till fritidsbebyggelse. Här syftar planen och VA-utbyggnaden till permanentbebyggelse där byggrätten för huvudbyggnad är 240 kvm (bruttoarea).

De särskilda skäl som anges i planbeskrivningen för enskilt huvudmannaskap om historik, om avsaknad av allmänna byggnader och genomfartstrafik har alla underkänts vid överprövning i domstol. Se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom 2019-04-26 gällande PFOT3 Torsby 1:260 m.fl. (Målnr P6537-17). Vi noterar att Värmdö kommuns riktlinjer för kommunalt huvudmannaskap vid detaljplaneläggning (KF 2019-03-21) inte stämmer med domstolspraxis i nyssnämnda domar. Bedömningen av frågan om huvudmannaskap kan inte begränsas till planen för Västra Älvsala.

	Planarbete pågår i sju angränsade områden. Hela det samlade bebyggelseområdet innehåller ca. 850 fastigheter. I en utredning från 2018 gällande Bulandövägen beräknades 2 400 personer bo i området efter omvandling till permanentboende. Omvandlingen kommer troligen att gå ganska långsamt. Det är ändå svårt att se att omständigheterna sammantaget kan utgöra sådana särskilda skäl som krävs för enskilt huvudmannaskap.	
15. Fastighetsägare 2		
a)	Det är väldigt viktigt att behålla strandskyddet i allt väsentligt i hela Älvsala och Fagerdala-området. Vad gäller Västra Älvsala Tomtägarförenings mark Västra Älvsala 5:1 - parkmark med ekar och strandängar som finns nedanför min fastighet - är den ovärderlig för oss boende, för alla badgäster och för kommande generationer. Marken ägs av Västra Älvsala Tomtägarförening och sköts väl av oss medlemmar.	Strandskyddet upphävs inte på allmän plats NATUR eller PARK.
b)	Det är också önskvärt att de vägar som nu finns i området inte breddas alltför mycket så att fordon framförs i hög fart i ett område med många barn leker och människor promenerar och cyklar.	Då det är enskilt huvudmannaskap kommer kommunen inte genomföra några åtgärder. Däremot möjliggör detaljplanen för en breddning av vägområdet eller en gång- och cykelväg för att höja trafiksäkerheten.
c)	Stockholms skärgård - och inte minst Värmdö – är populära områden för fritid och rekreation och om nu området och dess bebyggelse alltmer blir permanent, är det viktigt att behålla park-karaktären mellan områdets olika delar och mellan tomtarna; dvs. bevara träd och buskar. Dock bör väl avvägd gallring på parkmarken ske, så att exempelvis ekarna får ljus och luft mellan sina kronor.	Noterat.
d)	Vidare hoppas jag att det planerade införandet av kommunalt vatten och avlopp, inte ska inkräkta menligt på vägrenar och tomtgränser.	Vatten- och avloppsledning anläggs inom allmän plats.
16. Fastighetsägare 3		
a)	Jag granskade handlingarna gällande detaljplan PFO B4 och ser att vår fastighet Älvsalavägen 13 Älvsala 1:232 har benämningen d1 på flera kartor. Då den är på 2276kvm bör den ha benämningen d2 kan ni ändra detta?	Plankarta justerad enligt synpunkt.
17. Fastighetsägare 4		
a)	1. Ingår V. Älvsala 3:2 i PFO- b4 området? I planbeskrivning (figur 4-12) ligger västra älvsala 3.2 (och även 3:4) utanför plangränsen. Däremot finns dessa med i plankartan. Anledning till fråga är planering av anslutningsarbete till kommunalt V&A.	Fastighet Västra Älvsala 3:2 ingår i planområdet. Det är plankartan som är juridiskt bindande.

b)	2. I plankartan sätts olika minimikrav på fastighetsstorlek. Varför är det endast vår fastighet i närområdet som har fått kravet d5 (5000kvm)? d4 (3000kvm) borde räcka och skulle i en framtid ge möjlighet att dela fastigheten till våra barn.	I PFO-planer är riktlinjerna utformade så att förtätning via avstyckning ska undvikas. Detaljplanen medger befintlig markanvändning med större tillåtna byggrätter.
c)	3. Bebyggande krav: om vi fortfarande ska tilldelas större fastighetsstorlek (d5) bör väl det också tillåtas större byggnadsarea och/eller komplementbyggnad än e1, t ex e6?	240 kvadratmeter bruttoarea för huvudbyggnad och 60 kvadratmeter bruttoarea för komplementbyggnader bruttoarea bedöms vara tillräckligt stort för fastigheten. Det är även enligt kommunens PFO-riktlinjer, dnr 2019KS/0128, beslut i kommunstyrelsens planutskott 2021-02-09.
18. Fastighetsägare 5		
a)	<p>Bullermätningen gjord år 2017-2019 bör göras på nytt. Trafiken har ökat sedan dess och beslutsunderlaget är inte längre aktuellt. Även fastigheterna på Vallmostigen, Konvaljstigen och Solrosvägen 4:74-4:77, närmast Bullandövägen, bör inkluderas i en ny mätning.</p> <p>Det är här viktigt att notera att Trivector Traffic i sin utredning själva uppger att [...]”Inga trafikmätningar har gjorts på Bullandövägen och därför har trafikmängden beräknats utifrån antal permanentboende och uppskattad trafik till marinan.” Programvaran Soundplan, som använts för simulering av framtida trafikflöden, finns i dag i version 8.2. Trivector Traffics analyser bygger på version 7.4.</p> <p>Trivector Traffics undersökning är i väsentliga delar genomförd år 2017 och är gjord utan faktiska trafikmätningar med en i dag föråldrad version av analysverktyget Soundplan. Istället för okulära besiktningar på plats har man använt Google Street View (Trivector Traffic, s.8.) för att bedöma behov/nytta av bullerplank eller andra ljuddämpande åtgärder längs Bullandövägen. Det bör vara skäl nog att begära att en ny utredning genomförs.</p> <p>Trafikmätningar bör genomföras även sommardag då trafiken på Bullandövägen toppar innan något beslut kan tas.</p>	<p>Detaljplanen innebär inga ytterligare byggrätter, alltså att detaljplanen endast bekräftar befintlig markanvändning. Det bedöms inte lämpligt att sätta planbestämmelser som skulle göra att fastigheterna hamnar i ett planstridigt utgångsläge. Ökade bullernivåer bör hanteras med tillsyn.</p>
b)	Bullandövägen är en enskild väg trots att den trafikerades både av SL:s bussar och all annan trafik till och från Bullandö Marina. Marinan har i år också försetts med kommersiella Padelbanor, vilket	Bullandövägen har enskilt huvudmannaskap och kommunen har inte rådighet över vägen. Åtgärder initieras av respektive vägförening.

	<p>också ökat trafiken till och från området.</p> <p>Har kommunen någon avsikt att agera för att Bullandövägen tas över av Trafikverket?</p> <p>De nuvarande ägarna (Samfälligheterna efter Västra Älvsala) har försökt få Trafikverket att göra det, men mötts av avslag med hänvisning till vad verket anser vara lagstiftningstekniska hinder.</p> <p>Tar kommunen något ansvar för hastighetsbestämmelser på Bullandövägen, eventuellt genomförande av hastighetssänkande åtgärder, et cetera?</p> <p>Den nuvarande ägarsituationen innebär att fastighetsägare i Västra Älvsala som upplever sig störda av trafiken på Bullandövägen måste utkräva ansvar från närliggande samfälligheter. I en framtid med ett betydligt större antal permanentboende i området är det inte hållbart med den nuvarande huvudmannen för Bullandövägen.</p> <p>Hur tänker kommunen rörande de fastigheter som redan i den undersökning som föreligger får förhöjda bullervärden liksom vid kommande nybyggnation? I Planbeskrivningen står det på s.9 [...] "Det går att åstadkomma tyst sida på nuvarande och framtida bostadshus samt tysta uteplatser både i nuläge och efter detaljplanens genomförande vilket gör att fastigheterna klarar riktvärdena för buller". Hur ska det gå till? Är det fastighetsägarna som ska stå för kostnader för ytterligare isolering(ljuddämpande åtgärder)?</p>	<p>Gällande buller, se svar 18 a).</p>
<p>c)</p>	<p>Rörande fastigheten Älvsala 1:234 är det i och för sig glädjande att den nu planeras att omfattas av detaljplanen. Men genom att tillåta att [...] "att hela byggnaden kan nyttjas som bostad bekräftas dagens byggrätt med användningen kvartersmark för bostäder", (Planbeskrivningen s. 29), kan ett antal bostäder/lägenheter uppstå på fastigheten som inte finns i dag. Det strider som vi ser det mot det övergripande syftet med Detaljplanen att bevara områdets befintliga karaktär.</p> <p>Det finns i dag inga flerfamiljsbostäder i området och tillåta av sådana skulle förändra områdets karaktär. Därför bör byggrätten för Älvsala 1:234 begränsas ytterligare.</p>	<p>Detaljplanen bekräftar byggrättens bruttoarea samt utformning. Användningen kommer medge större andel för bostad och bedöms inte ha någon påverkan på områdets karaktär.</p>
<p>19. Fastighetsägare 6</p>		
<p>a)</p>	<p>Invändning mot placering av pumpstation vid Olivvägen</p> <p>Ur "Kulturhistorisk värdering Västra Älvsala gård_slutversion", s.17 Kulturhistoriskt värde Ängen, den f.d. åkern mellan ekonomibyggnader och mangårdsbyggnaden fungerar som en avskiljande zon. I det historiska kartmaterialet går det att se att detta förhållande har sett likadant ut sedan 1700-talet. För fortsatt läsbarhet och som en del i det kulturlandskapet kring Älvsala gård, är det viktigt att den före detta odlingsmarken hålls öppen och att den hävdas.</p>	<p>Pumpstationen vid Olivvägen har justerats ett par meter västerut så att E-rutans läge är mitt emellan Älvsala 1:234 och Älvsala 1:214. Andra lägen har utretts men inte bedömts som lämpliga. Läget är valt för att kunna hålla 50 m till samtliga omkringliggande fastighetsgränser. Det rekommenderade avståndet om 50 m går dock in på Älvsala 1:2, men på en del av fastigheten där det i nya planförslaget inte går att placera bostadshus. En flytt längre söderut, mellan Älvsala 1:214 och Älvsala 1:208 skulle innebära</p>

<p>https://www.varmdo.se/download/18.18c983316e0536cb18573e2/1572270124726/Kulturhistorisk%20v%C3%A4rdering%20V%C3%A4stra%20C3%84lvsala%20g%C3%A5rd_slutversion.pdf</p> <p>SYNPUNKT: Ovan pekar den kulturhistoriska värderingen på vikten av att hålla kulturlandskapet, inklusive den före detta odlingsmarken, öppen för fortsatt läsbarhet av vårt kulturarv. Därmed är en placering av pumpstation vid Olivvägen inte lämpligt.</p> <p>Ur ”Samrådsredogörelse”: S.9 k) Föreningen önskar att det förtydligas att byggrätt kan ges i områden markerade som park.</p> <p>S.12 k) Områden markerade som park har ingen byggrätt. Dock kan mindre anläggningar för gemensamt bruk anläggas.</p> <p>https://www.varmdo.se/download/18.1c9cef7717ba76d0b14cc819/1632218148592/Samr%C3%A5dsredog%C3%B6relse.pdf</p> <p>SYNPUNKT: För parkområde vid Västra Älvsala gård bör det i planen förtydligas att före detta odlingsmarken skall hållas öppen, dvs att framtida bebyggelse inte möjliggörs, för att värna bevarande av kulturarv genom öppet landskap, enligt bedömning i ”Kulturhistorisk värdering Västra Älvsala gård_slutversion”.</p> <p>Ur ”Granskningskarta_Västra Älvsala_del 2” UPPLYSNING På Älvsala 1:2 finns en dubbelsidig lindallé längs med infarten. Alléer omfattas av det generella biotopskyddet. Det är förbjuden att skada dessa biotoper. För fällning av träd eller åtgärder som kan skada träd måste dispens sökas hos länsstyrelsen.</p> <p>https://www.varmdo.se/download/18.1c9cef7717ba76d0b14cc818/1632218148347/Plankarta%20del%202.pdf</p> <p>Ur ”Planbeskrivning” S.15: Skyddad natur I gårdsmiljön vid Västra Älvsala gård finns en dubbelsidig lindallé som omfattas av det generella biotopskyddet. Allén utgörs av 26 lindar varav är 11 grova och innehar både höga natur- och kulturvärden.</p> <p>SYNPUNKT: Den allé som leder fram till Västra Älvsala gård</p>	<p>att skyddsavståndet skulle gå in på båda dessa fastigheter. Det har också utretts ett läge som ligger ca 200 m norrut längs Älvsalavägen men detta läge bedöms som olämpligt då schakten för självfallsledningen och pumpstationen skulle bli väldigt djup. Det finns också en trädallé som är skyddad och för att kunna passera dessa träd är det bra om schakten kan göras så grund som möjligt.</p> <p>Anpassning till landskapet görs i den mån som är möjligt och pumpstationen placeras med hänsyn till träd och annan vegetation så att göra så liten påverkan som möjligt.</p>
---	---

<p>bedöms i utredningar inneha högt natur- och kulturvärde, och är en del av kulturarvet samt tongivande i landskapet. Placering av pumpstation längs Olivvägen är således inte lämpligt då den avviker kraftigt i karaktär och också skär av siktlinjer i landskapet mot allen och Västra Älvsala gård.</p> <p>Forts ur ”Planbeskrivning” S.17: Figur 8. Översikt över lämpliga livsmiljöer och habitatnätverk för hasselsnok inom planområdet. SYNPUNKT: Därmed är en placering av pumpstation vid Olivvägen inte lämpligt. Det finns alternativa placeringar av pumpstation (tex förslaget mot skogspartiet/höjden innan Älvsalavägen 16) som inte inkräktar på område markerat med mycket hög bärkraft för habitatnätverkets bärkraft.</p> <p>https://www.varmdo.se/download/18.1c9cef7717ba76d0b14cc816/1632218147809/Planbeskrivning.pdf</p> <p>S.25: Den äldsta bebyggelsen i planområdet utgörs av äldre gårdsmiljöer med anor från 1700-talet kring Västra Älvsala gård i planområdets nordöstra del. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse Enligt den framtagna landskapsanalysen skiljer sig den kulturhistoriska bebyggelse som Västra Älvsala gård med omgivningar utgör, markant från övrig bebyggelse inom planområdet. Fram till mangårdsbyggnaden på Västra Älvsala gård leder en lindallé i ett öppet ängslandskap.</p> <p>s.28: Som ett led i att bevara kulturmiljön i området inför en administrativ bestämmelse (a4 i plankartan) om ändrad lovplikt, som säger att bygglov krävs även för bebyggelse enligt attefallsreglerna. Detta syftar till att säkerställa att tillkommande byggnader och utbyggnationer passas in i den befintliga miljön på ett sätt som inte förvanskar det kulturhistoriska värdet på bebyggelsemiljön.</p> <p>SYNPUNKT: Den kulturhistoriska värderingen betonar vikten av att hålla kulturlandskapet, inklusive den före detta odlingsmarken, öppen för fortsatt läsbarhet av vårt kulturarv, samt värna uttrycket på befintlig bebyggelse och undvika alternativt anpassa eventuellt tillkommande byggnader, för att bevara det kulturhistoriska. Därmed är en placering av pumpstation vid Olivvägen inte lämpligt.</p> <p>S.36: E-områdena är stora, dels för att rymma en grusad yta som fungerar som uppställningsplats för de servicefordon som behöver komma åt pumpstationen</p>	
--	--

och dels för att kunna placera pumpstationerna så långt från närliggande bostadsfastigheter som möjligt. Utformningen av pumpstationen sker enligt standard från Värmdö kommun med dubbla pumpar och övervakningssystem. Själva pumpstationerna är cirka 3x3 meter stora.

SYNPUNKT:

Den kulturhistoriska värderingen betonar vikten av att hålla kulturlandskapet, inklusive den före detta odlingsmarken, öppen för fortsatt läsbarhet av vårt kulturarv, samt värna uttrycket på befintlig bebyggelse och undvika alternativt anpassa eventuellt tillkommande byggnader, för att bevara det kulturhistoriska. Därmed är en placering av pumpstation vid Olivvägen inte lämpligt.

S.39:

Lukt

För att undvika påverkan på bostäder från eventuell lukt och buller placeras pumpstationer enligt riktvärde angivet i Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete" (1995:5). För pumpstationer som hanterar fler än 25 fastigheter rekommenderas 50 meter skyddsavstånd till byggnad där människor stadigvarande vistas. Planlagda områden för pumpstationer är placerade så att de i så stor utsträckning som möjligt är placerade 50 m från byggbara delar av fastigheterna.

SYNPUNKT:

Då vi har barn med hyperreaktiva luftvägar, samt allvarlig astma och allergi skulle även eventuella mindre lukter från pumpstation förhindra nyttjande av fastighet ÄLVSALA 1:214. Dofter och lukter retar luftvägar som dras ihop med akut andnings svårighet och akut medicinering, samt avlägsning från doftkälla/platsen och eventuell sjukvård som följd. För tillgänglighet trots denna funktionsnedsättning, förordas annan placering av pumpstationen. Läkarintyg lämnas självklart mot förfrågan, men bifogas ej här av hänsyn till integritet och skydd av personuppgift. Därmed innebär placering av en pumpstation vid Olivvägen en stor hälsorisk. Vi avser använda nedre delen av fastigheten ÄLVSALA 1:214 där det föreslagna läget inte är placerat rättvisande mellan fastigheter utan betydligt närmare ÄLVSALA 1:214. Dock förordas annat läge (tex vid skogspartiet/höjden innan Älvsalavägen 16).

<https://www.varmdo.se/download/18.1c9cef7717ba76d0b14cc816/1632218147809/Planbeskrivning.pdf>

Ur "Landskapsanalys 141117"

S.3

De värdefulla kulturmiljöerna återfinns främst kring de ursprungliga gårdarna som alla har höga

kulturhistoriska värden. Byggnadsmiljöerna ger viktig information om gårdarnas historia och har därför stora samhällshistoriska värden. Miljöernas skönhet och rekreativa värden är också en tillgång för hela bebyggelseområdet. Det är inte bara byggnader utan också det kulturpåverkade landskapet som utgör det kulturhistoriska värdet, så som den öppna brukade och tidigare brukade odlingsmarken, alléer, ursprungliga vägsträckningar och grova gamla lövträd.

I det fortsatta planarbetet är det viktigt att ta hänsyn till den landskapsbild som det långa brukandet av marken har skapat. Detta kan exempelvis innebära att kompletterande bebyggelse i och omkring dessa miljöer ska anpassas samt att i hela området undvika stora markförändringar. Planarbetet förutsätter även en närmare bebyggelseinventering som grund för skyddandet av kulturhistoriska värden.

S.7

Enligt översiktsplanen är det gamla jordbrukslandskapet en av landets mest hotade naturtyper. Det är ekologiskt betydelsefullt tack vare de specifika förhållandena i ängs- och hagmarker som gynnar arter som kan leva under magra förhållanden, men som i andra sammanhang har svårt att konkurrera.

- - -

Områden med långvarig hävd i det öppna kulturlandskapet är också ett viktigt inslag i odlingslandskapet.

s.11

Naturtyper i området – KARTA

s.18

Stora delar av Östra och Västra Älvsalabestår av ett ålderdomligt kulturlandskap med rötter i åtminstone 1600-talet enligt den geometriska kartan. Det äldre kulturlandskapet i Östra och Västra Älvsala är fortfarande avläsbart liksom äldre gårdsbebyggelse. Gårdarnas bevarade mangårdsbyggnader har höga kulturhistoriska värden tillsammans med en del bevarade ekonomibygnader. Platsen kontinuitet markeras även av många äldre lövträd som ek och hamlade askar och inte minst allén fram till Västra Älvsala gård. Kring gårdarna finns också större sammanhängande odlingsmark bevarad vilket bidrar till upplevelsen av kulturmiljön.

S.20

De värdefulla kulturmiljöerna återfinns främst kring de ursprungliga gårdarna som alla har höga kulturhistoriska värden. Byggnadsmiljöerna ger viktig information om gårdarnas äldsta historia och har därför stora samhällshistoriska värden. Miljöernas skönhet och rekreativa värden är också en tillgång för hela bebyggelseområdet. Det är inte bara byggnader utan också det kulturpåverkade landskapet som utgör det kulturhistoriska värdet, så som den öppna före detta odlingsmarken, alléer,

	<p>ursprungliga vägsträckningar och grova gamla lövträd. Följande karta visar vilka områden som utgör kulturhistoriskt värdefulla miljöer och landskapselement.</p> <p>S.22 Kartbild över beskrivna och värderade kulturhistoriska miljöer i PFO- området samt viktiga landskapselement.</p> <p>SYNPUNKT: Nedanför Västra Älvsala Gård på båda sidor om Olivvägen finns kultiverad gräsmark och bevarad odlingsmark som en del av kulturmiljön kring Västra Älvsala Gård, vilken bör bevaras för att värna kulturarvet från områdets ursprung och äldsta byggnad, dvs inte förenligt med placering av nybyggd pumpstation med tillhörande grusplan. Därmed är en placering av pumpstation vid Olivvägen inte lämpligt. Vid föreslaget alternativt läge vid skogspartiet/höjden innan Älvsalavägen 16, utgör topografin och vegetationen en fond för eventuell pumpstation, vilket gör att den skulle underordna sig landskapet.</p> <p>https://www.varmdo.se/download/18.18c983316e0536cb18573e4/1572270125150/Landskapsanalys.pdf</p>	
b)	<p>Förordar begränsat antal bostäder samt sort på ÄLVSALA 1:234 Ur ”Samrådsredogörelse”: S.10 t) Föreningen invänder mot beslutet att inte inkludera fastigheten 1:234 i detaljplanen. Föreningen anser att fastigheten bör planläggas, gärna för kommunalt ändamål som t.ex. förskola, och man är orolig för hur den ska användas om den förblir utanför planen. Föreningen anser även att nuvarande verksamhet inte är förenlig med det befintliga bygglovets för enbostadshus. Föreningen anser inte att fastighetsägarna har skött sin befintliga delade avloppsanläggning. Föreningen är orolig att fastigheten inte kommer att anslutas till kommunalt VS eftersom den inte är del av planen. Föreningen är även orolig för att fastighetsägarna på nytt kommer att använda fastigheten som HVB-hem utan att den planläggs, vilket man anser strider mot likabehandlingsprincipen i kommunallagen, då alla fastighetsägare ska erlagga planavgift i samband med att man söker bygglov.</p> <p>S.12 t) Fastigheten Älvsala 1:234 tas med i detaljplaneområdet enligt synpunkt. Däremot planläggs den inte med ett kommunalt behov utan som B Bostäder.</p> <p>SYNPUNKT:</p>	<p>Det bedöms inte finnas tillräckliga skäl för att begränsa antalet bostäder som kan inrymmas i byggnaden på Älvsala 1:234. Älvsala 1:234 har redan fått bygglov som går emot gällande byggnadsplan därav kommer det här detaljplaneförslaget att medge befintlig bygg rätt med en ändring av användning för den del som kan nyttjas som kontor.</p> <p>I tidigare skede av detaljplanearbetet har frågan om förskola utretts. Det förmedlades att det inte fanns ett behov av en kommunal förskola i området.</p>

<p>Då det funnits problematik och konflikter, och även stämning, kopplade till verksamheter av olika slag på Älvsala 1:234 önskas att Bostäder förtydligas med begränsning av antal bostäder på fastigheten till en eller fåtal samt slag, för att undvika exploatering och förtätning, samt verksamhet som HVB, särskilda boende eller likande som skapat oro i området tidigare.</p> <p>Detta även mot bakgrund till översiktsplanen där förtätning, kommunal verksamhet, flerbostadshus etc främst förläggs i Värmdös centrumområden med access till erforderlig service och infrastruktur.</p> <p>https://www.varmdo.se/download/18.1c9cef7717ba76d0b14cc819/1632218148592/Samr%C3%A5dsredog%C3%B6relse.pdf Ur "Planbeskrivning"</p> <p>S.8</p> <p>Några av översiktsplanens rekommendationer för PFO-områden är:</p> <ul style="list-style-type: none">• Förtätning genom avstyckning ska undvikas och karaktären i området ska bibehållas <p>- - -</p> <p>KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT</p> <p>Något planprogram har inte upprättats för området. Översiktsplanens mål och rekommendationer styr planarbetet.</p> <p>s.9</p> <p>Ett ökat permanentboende i området kan även medföra negativa konsekvenser med ökad biltrafik vilket leder till ökade föroreningar och risker för oskyddade trafikanter.</p> <p>S.11</p> <p>Även efter ett genomförande av planförslaget kan föroreningsbelastningarna förväntas vara låga då detaljplanen inte medger att fler fastigheter tillkommer och exploateringsgraden fortsättningsvis kommer att vara låg. Även ökningen av dagvattenflödena förväntas bli låg av samma anledning. Planförslaget förväntas därmed inte försämra varken den ekologiska eller kemiska statusen för vattenförekomsten.</p> <p>https://www.varmdo.se/download/18.1c9cef7717ba76d0b14cc816/1632218147809/Planbeskrivning.pdf</p> <p>SYNPUNKT:</p> <p>Planen bör reglera antalet bostäder på fastighet ÄLVSALA 1:234 då området inte är avsett att förtätas. Tidigare skissförslag visar på 16 tillkommande bostäder. Översiktsplanen pekar på förtätning, såsom flerbostadshus etc främst förläggs i Värmdös centrumområden med access till erforderlig service och infrastruktur. Flerbostadshus, inklusive tillhörande parkeringsplatser mm, är heller inte förenligt med kulturmiljön.</p> <p>Ur "Planbeskrivning"</p>	
---	--

<p>Då planen inte innebär ändring av mark- och vattenanvändning i området och inga avstyckningar möjliggörs bedöms landskapets kontinuerliga ekologiska funktion bevaras och fågelarternas bevarandestatus inte påverkas.</p> <p>https://www.varmdo.se/download/18.1c9cef7717ba76d0b14cc816/1632218147809/Planbeskrivning.pdf SYNPUNKT: Liknande argumentation som för fåglar förs även gällande andra arter, vilket styrker behovet av att begränsa antalet bostäder på ÄLVSALA 1:234, för att förhindra ökad belastning till följd av flerbostadshus edy.</p> <p>S.29 För de områden som i plankartan har bestämmelsen för utnyttjandegrad, e1, gäller följande: Högst en huvudbyggnad per fastighet. Huvudbyggnad får innehålla högst en bostad. Detta för att bibehålla karaktären av fristående bostadshus som är glest utplacerade i landskapet. Tanken är vidare att huvudbyggnaderna inte ska innehålla flera bostäder då detta innebär en belastning på området Granskningshandling Planbeskrivning Dnr: 17KS/0943 28 som inte är anpassat till alltför många permanentboende. I och med attefallsreglerna är det dock möjligt att inreda ännu en bostad i huvudbyggnaden och en i en fristående byggnad, så kallat attefallshus, som får vara max 30 kvm stort. Detta gäller i alla fastigheter som inte påverkas av bestämmelse a4 om utökad lovpålikt för attefallsreglerna.</p> <p>S.31 Området planläggs enbart för enbostadshus. I och med attefallsreglerna finns dock idag möjligheten att inreda ytterligare en till lägenhet i huvudbyggnaden och ännu en lägenhet i ett attefallshus.</p> <p>SYNPUNKT: Liknande argumentation som förs för övriga fastigheter med bestämmelse för utnyttjandegrad, e1, bör även gälla för ÄLVSALA 1:234, dvs begränsa antalet bostäder för att förhindra ökad belastning till följd av flerbostadshus edy.</p> <p>I tidigare förslag har 16 nya bostäder ritats in på ÄLVSALA 1:234, vilket innebär en betydlig ökning och belastning på såväl natur som område samt leder till andra krav på områdets infrastruktur.</p> <p>https://www.varmdo.se/download/18.1c9cef7717ba76d0b14cc816/1632218147809/Planbeskrivning.pdf Ur ”Översiktsplan bilaga VA-policy S.18</p>	
---	--

<p>KARTA Risk för vattenbrist & saltvattenintrång visar stor risk för Västra Älvsala. https://www.varmdo.se/download/18.e6cd67914102d101301034/1379358408502/%C3%96versiktsplan%20bilaga%20VA-policy.pdf</p> <p>Ur ”Översiktsplan del 7 Teknisk försörjning” S.6 Karta – Vattenbrist och saltvattengenomträngning visar stor risk för Västra Älvsala. https://www.varmdo.se/download/18.66660dfe140ab7c99eb2909/1379359691857/%C3%96versiktsplan%20del%207%20Teknisk%20f%C3%B6rs%C3%B6rjning.pdf</p> <p>Ur ”Översiktsplan bilaga Ett hållbart Värmdö Q” S.5 Punkt 1: Tillgång och kvalitet på grundvatten är en av Värmdö kommuns viktigaste miljö- och utvecklingsfaktorer. I hela kustområdet måste vi hushålla med grundvatten för att minimera risken för saltvatteninträngning. Kvaliteten på grundvattnet har samband med vattenuttagets storlek och avloppsanläggningarnas funktion. Användandet av ny och vattensnål teknik är viktigt.</p> <p>S.5 Punkt 5: Ny bebyggelse får inte ske i sammanhängande grönområden eller regionens gröna kilar. Den framtida bebyggelsen ska utformas så att de boende får tillgång till natur i sin närmiljö. Översiktsplanen anger grunden för en miljöanpassad bebyggelseutveckling i Värmdö kommun. Bevara och skydda natur-, kultur- och strandområden samt tillgängligheten till dessa.</p> <p>S.6 Punkt 10: Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt till ett trivsamt och väl fungerande samhälle. Kommunen ska främja ett miljöeffektivt byggande https://www.varmdo.se/download/18.e6cd67914102d101301031/1379358378873/%C3%96versiktsplan%20bilaga%20Ett%20h%C3%A5llbart%20V%C3%A4rmd%C3%B6.pdf</p> <p>SYNPUNKT: Det är inte förenligt med områdets karaktär eller översiktsplanens bilagor, se ovan, att medge möjlighet till exploatering/förtätning på ÄLVSALA 1:234 varför begränsning i antalet bostäder på fastigheten bör anges i planen, förslagsvis en alternativ fåtal.</p> <p>Ur ”Översiktsplan del 8 Utveckling i Värmdö” S.3</p>	
---	--

<p>Lokaliseringen av ny bebyggelse ska styras mot centrala lägen med hänsyn till mjuk- och hård infrastruktur samt energi- och klimataspekter. Värmdö ska utvecklas med stöd av Vision Värmdö 2030 som talar om levande, täta lokalsamhällen i kommunens olika delar. Det innebär att bland annat ny bebyggelse för bostäder och olika verksamheter primärt utvecklas i kommunens centrumområden</p> <p>S.19 Kommunen har styrt bebyggelseutvecklingen med nybyggnadsförbud och begränsning av byggrätter.</p> <p>S:23 Mål Det ska vara möjligt att omvandla välbelägna fritidshus inom Värmdö till åretruntbostäder. Karaktären i prioriterade förändringsområden ska bibehållas genom att förtätning undviks.</p> <p>SYNPUNKT: Behov av mindre eller fler bostäder skall enligt Översiktsplanen mötas inom definierade centrumområden för hållbar samhällsutveckling där infrastruktur, service och miljö så medger. Det är därmed inte förenligt med översiktsplanens strategi att medge möjlighet till exploatering/förtätning på ÄLVSALA 1:234 varför begränsning i antalet bostäder på fastigheten bör anges i planen.</p> <p>Ur ”Landskapsanalys 141117” S.26 Den ökande andelen permanentbosatta ställer krav på infrastruktur och andra samhälleliga behov. Många förväntas vilja bygga ut sina bostäder så att de anpassas till modern tids levnadsstandard. En fråga som då blir viktig att ta ställning till i det fortsatta arbetet är hur stora förändringar området tål, vad gör en större byggnadsvolym eller flera småbyggnader för helhetsintrycket i området? Vad finns i mellanrummen mellan byggnaderna? Hur ser vägområdena ut?</p> <p>S.28 Miljön särskiljer sig från övrig bebyggelse eftersom den omfattar större byggnadsvolymer med tillhörande luftig omgivning och stora trädgårdar. Bebyggelsen beskrivs närmare i den till förstudien hörande kulturmiljöanalysen. Gårdarna och dess nejder bidrar till den karakteristiska landskapsbilden i utredningsområdet, och berättar om områdets historia. - - - De öppna ytorna i området, som idag till stor del utgörs av odlingsmark och hagar, bör bevaras.</p> <p>S.29 Områdena som framträder som särskilt värdefulla är:</p>	
--	--

	<ul style="list-style-type: none">• Hela kustremsan/strandzonen.• Älvsalaviken, Norrviken och Simp Viken med omgivning.• Kulturmiljöerna kring de gamla gårdarna. <p>S.30</p> <p>Karta där området vid Västra Älvsala Gård och Olivvägens båda sidor klassas som Kulturhistoriskt värdefullt område samt bevarad odlingslandskap.</p> <p>S.31 - 32</p> <p>Riktlinjer:</p> <ul style="list-style-type: none">• Vikta och värdera hur en exploatering, styckning, ny bebyggelse eller liknande kan påverka naturmiljön både i stort i landskapet och på enskilda platser.• Anpassa kompletterande bebyggelse till befintliga kulturmiljöer• Bevara det före detta odlingslandskapet.• Bevara alléer• Värna om kulturlandskapet som utflyktsmål i sig. <p>Samt:</p> <p>D Fem ursprungliga gårdar: Gårdarna och deras nejder ska tas till vara och lyftas fram som viktiga element i landskapet. Ny bebyggelse bör inte göra anspråk på utrymmet som framhäver dessa framstående byggnader.</p> <p>SYNPUNKT:</p> <p>För att bevara områdets kulturhistoriska kvaliteter bör ett större flerbostadskomplex undvikas. Det är inte förenligt med områdets karaktär eller landskapsanalysens slutsatser, att medge möjlighet till exploatering/förtätning på ÄLVSALA 1:234 varför begränsning av antalet bostäder på fastigheten bör anges i planen. Kulturmiljön och landskapet där bör bevaras, vilket därmed också gör att en placering av pumpstation vid Olivvägen inte är lämpligt.</p> <p>https://www.varmdo.se/download/18.18c983316e0536cb18573e4/1572270125150/Landskapsanalys.pdf</p>	
c)	<p>Komplettering skyddsvärda träd</p> <p>Ur ”Trädinventering Västra Älvsala, Bullandö”</p> <p>S.2</p> <p>Det hade tagit flera arbetsdagar att genomföra en inventering av varje enskilt träd på tomtmark med måttband. Samtidigt innebär detta en risk att vissa träd med särskilda naturvårdskvaliteter kan ha missats i inventeringen.</p> <p>S.3</p> <p>Eftersom vissa träd kan ha missats under inventeringen och därmed saknas i sammanställningen är det särskilt viktigt att en kommunekolog granskar eventuella handlingar som riskerar att skada träden inom planområdet.</p>	<p>Syftet med trädinventeringen var att inventera på kvartersmark och inte på allmän plats. Träd som är på allmän plats skyddas i alla fall av befintliga planbestämmelser. Det bedöms inte nödvändigt att göra en ytterligare inventering.</p>

<p>https://www.varmdo.se/download/18.1c9cef7717ba76d0b14cc81a/1632218148659/Tr%C3%A4dinm%C3%A4tning%20V%C3%A4stra%20C3%84lvsala.pdf Ur ”Granskningskarta_Västra Älvsala_del 2” EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMAN- NASKAP Mark och vegetation Träd I Värdefulla träd ska bevaras. Markov krävs för fällning av ädellövträd och tall med stamdiameter 30 cm eller större samt asp med stamdiameter 40 cm eller större, mätt 1,3 m ovan marknivå. Inom strandskyddat område krävs även marklov för fällning av trivallöv med stamdiameter 30 cm eller större, mätt 1,3 m ovan marknivå, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.</p> <p>https://www.varmdo.se/download/18.1c9cef7717ba76d0b14cc818/1632218148347/Plankarta%20del%202.pdf Ur ”Planbeskrivning” S.13: Ekar kan också hotas av avverkning och exploatering, detta gäller inte minst den generation ekar som på sikt ska efterträda de äldre träden. --- För att bevara långsiktigt den biologiska mångfalden knuten till ädellöv och tall skyddas grova träd av dessa trädslag i planen (se nedan). --- För att bevara dessa miljöer med bland annat ek och tall planläggs de områden som idag är naturmark fortsättningsvis som natur eller park (NATUR respektive PARK i plankartan). För den mark som planläggs som allmän platsmark, Natur, Park och Gata, gäller dessutom en planbestämelse (träd I i plankartan) som anger att ädellövträd som ek, ask och lind samt tallar med en stamdiameter 30 cm eller större samt aspar med en stamdiameter över 40 cm eller större på en höjd av 1,3 meter över mark ska bevaras. För fällning av dessa träd gäller utökad lovplikt. (a2 i plankartan). S.14: Träden utgör även viktiga kulturarv och landskapselement och erbjuder viktiga ekosystemtjänster som reglering av lokalklimat samt dagvatten</p> <p>https://www.varmdo.se/download/18.1c9cef7717ba76d0b14cc816/1632218147809/Planbeskrivning.pdf</p> <p>SYNPUNKT: Figur 5 på s.15 i Planbeskrivningen redovisar skyddsvärda träd respektive efterföljare efter inmätning, där fyra (4) ekar vid Olivvägen 2 misstas i inventeringen och därför önskas läggas till med stöd av ovanstående argumentation.</p>	
--	--

	<p>Dessa ekar utgör, utöver skyddsvärde som träd, även landskapets siluett mot höjden vilket binder ihop landskapet visuellt och bidrar till att bebyggelse underordnar sig natur. Då detta är tongivande i landskapsbilden bör dessa ekar skyddas.</p>	
d)	<p>Justering planbestämmelser för ÄLVSALA 1:214 Ur ”Granskningskarta_Västra Älvsala_del 2”: B Bostäder</p> <p>a3 Marklov krävs även för ändring av marknivån större än 0,5 m., 4 kap. 15 § 1 st 3 p</p> <p>e1 Högst en huvudbyggnad per fastighet. Huvudbyggnad får innehålla högst en bostad. Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 180 kvm. Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 240 kvm</p> <p>d2 Minsta fastighetsstorlek är 2000 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st p.</p> <p>p1 Ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot GATA och minst 4 meter från övriga fastighetsgränser. Ny komplementbyggnad eller tillbyggnad av komplementbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Befintlig huvudbyggnad eller komplementbyggnad får vara närmare än 4 meter från fastighetsgräns, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.</p> <p>b1 Källare får inte byggas. Lägsta grundläggningsnivå för huvudbyggnad är +2,7 m enligt RH2000., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.</p> <p>n1 Färdig marknivå får inte ändras mer än 1,0 m från befintlig nivå., 4 kap. 10 § Värdefulla träd ska bevaras. Marklov krävs för fällning av ädellövträd, tall och asp med en stamdiameter om 50 cm eller större, mätt 1,3 m ovan marknivå. Gäller all kvartersmark, 4 kap. 10 §</p> <p>SYNPUNKT:</p> <p>För ÄLVSALA 1:214 gör tomtens beskaffenhet avseende naturliga topografin med höjdskillnader, samt befintlig huvudbyggnads placering på högsta punkt respektive mot gata, att föreslagna planbestämmelser för fastigheten (listade ovan) begränsar möjligheten att bygga ut.</p> <p>För möjlighet till standardmässiga mått på badrum och kök i samband med tillgång till kommunalt VA, aktualiseras anpassning/tillbyggnad mot gata. (Uppskjutande berg/klippa respektive brant slutning vid huset i nord-västlig ritning.) Vid eventuell utbyggnad till maximal storlek (e1) krävs ändring av marknivå och eventuell byggnation närmare än 6 meter från fastighetsgräns. Då det är återvandsgränd och endast fyra fastigheter</p>	<p>Byggrätten som föreslås bedöms möjlig att nyttja på fastigheten med justerad placering.</p>

	<p>längs gatan är det trafikmässigt belastat eller risk för olyckor pga byggnation mot gata.</p> <p>Föreslås ändring avseende avståndet mellan tillbyggnad/nybyggnad från fastighetsgräns mot gata till 4 meter respektive möjlighet av erforderlig ändring av marknivån därtill.</p>	
e)	Bifogade bilder finns att se i inskickat yttrande.	

Värmdö 2022-02-22
Samhällsbyggnadskontoret

Raad Alwajid
Planchef

Gustaf Bowin
Planarkitekt/Projektledare